

1 Dennis D. Miller (SBN 138669)
2 LUBIN OLSON & NIEWIADOMSKI LLP
3 The Transamerica Pyramid
4 600 Montgomery Street, 14th Floor
5 San Francisco, CA 94111
6 Telephone: (415) 981-0550
7 Facsimile: (415) 981-4343
8 dmiller@lubinolson.com
9
10 Attorneys for Creditor
11 URBAN GREEN INVESTMENTS, LLC

UNITED STATES BANKRUPTCY COURT
NORTHERN DISTRICT OF CALIFORNIA
SAN FRANCISCO DIVISION

12 In re Case No. 14-30381 HLB
13 WAUKEEN MCCOY, Chapter 11 (Converted from Ch. 13)
14 Debtor.

**DECLARATION OF DAVID P.
McCLOSKEY IN SUPPORT OF URBAN
GREEN INVESTMENTS, LLC'S REPLY
TO DEBTOR'S OPPOSITION TO UGI'S
MOTION FOR ORDER DIRECTING
RELEASE OF ESCROWED FUNDS, OR IN
THE ALTERNATIVE COMPELLING
DEBTOR TO EXECUTE ESCROW
CANCELLATION INSTRUCTIONS**

Date: November 20, 2014
Time: 10:00 a.m.
Crtrm: 23
Judge: Hon. Hannah L. Blumenstiel
U.S. Bankruptcy Court
235 Pine St., 19th Fl.
San Francisco, CA 94104

I, David P. McCloskey hereby declare as follows:

26 1. I am the Chief Executive Officer of Urban Green Investments, LLC
27 ("UGI"). I have personal knowledge of the facts stated herein and if called upon to testify as a
28 witness, I could and would testify competently thereto, and as to those matters stated on

1 information and belief, I would competently testify to those matter as I believe those matters to be
2 true.

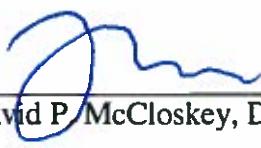
3 2. A true and correct copy of the Contract for the Sale and Purchase of Real
4 Property (the ‘Purchase Contract’) for the proposed purchase by UGI of property commonly
5 known as 21 Buena Vista Avenue East, San Francisco, California (the “Property”) with Waukeen
6 McCoy (the “Debtor”) is attached to the October 23, 2014 Declaration of Abram Petersen as
7 Exhibit A. See Docket Entry No. 100. Contract Addendum No. 1 to the Purchase Contract
8 requires at paragraph 1 that “Buyer shall have fifteen days from acceptance to approve all
9 documents, disclosures, and/or inspections pursuant to this contract.” At no time did UGI
10 approve this contingency.

11 3. Paragraph 3 of the Contract Addendum No. 1 provides that the “Close of
12 Escrow shall be the later date of (i) 45 days after Acceptance, or (ii) 10 days after the escrow
13 company has confirmed that it has received valid payoff demands, releases, and/or reconveyance
14 documents from all lien holders, and that clear title can be delivered.” The sale obviously did not
15 close 45 days after Acceptance, *i.e.*, January 10, 2014 nor did the escrow company ever confirm
16 that clear title could be delivered at the close of escrow.

17 4. At no time had I ever had any conversations with or spoke to Kenneth
18 Page, Craig Lipton or anyone at MF Fund II LP or III LP regarding the sale of the Property or the
19 foreclosure.

20 I declare under penalty of perjury under the laws of the United States of America
21 that the foregoing is true and correct.

22
23 Dated: November 10, 2014

24 
25 _____
26 _____
27 _____
28 _____
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
6010
6011
6012
6013
6014
6015
6016
6017
6018
6019
6020
6021
6022
6023
6024
6025
6026
6027
6028
6029
6030
6031
6032
6033
6034
6035
6036
6037
6038
6039
6040
6041
6042
6043
6044
6045
6046
6047
6048
6049
6050
6051
6052
6053
6054
6055
6056
6057
6058
6059
6060
6061
6062
6063
6064
6065
6066
6067
6068
6069
60610
60611
60612
60613
60614
60615
60616
60617
60618
60619
60620
60621
60622
60623
60624
60625
60626
60627
60628
60629
60630
60631
60632
60633
60634
60635
60636
60637
60638
60639
60640
60641
60642
60643
60644
60645
60646
60647
60648
60649
60650
60651
60652
60653
60654
60655
60656
60657
60658
60659
60660
60661
60662
60663
60664
60665
60666
60667
60668
60669
606610
606611
606612
606613
606614
606615
606616
606617
606618
606619
606620
606621
606622
606623
606624
606625
606626
606627
606628
606629
606630
606631
606632
606633
606634
606635
606636
606637
606638
606639
606640
606641
606642
606643
606644
606645
606646
606647
606648
606649
606650
606651
606652
606653
606654
606655
606656
606657
606658
606659
606660
606661
606662
606663
606664
606665
606666
606667
606668
606669
6066610
6066611
6066612
6066613
6066614
6066615
6066616
6066617
6066618
6066619
6066620
6066621
6066622
6066623
6066624
6066625
6066626
6066627
6066628
6066629
6066630
6066631
6066632
6066633
6066634
6066635
6066636
6066637
6066638
6066639
6066640
6066641
6066642
6066643
6066644
6066645
6066646
6066647
6066648
6066649
6066650
6066651
6066652
6066653
6066654
6066655
6066656
6066657
6066658
6066659
6066660
6066661
6066662
6066663
6066664
6066665
6066666
6066667
6066668
6066669
60666610
60666611
60666612
60666613
60666614
60666615
60666616
60666617
60666618
60666619
60666620
60666621
60666622
60666623
60666624
60666625
60666626
60666627
60666628
60666629
60666630
60666631
60666632
60666633
60666634
60666635
60666636
60666637
60666638
60666639
60666640
60666641
60666642
60666643
60666644
60666645
60666646
60666647
60666648
60666649
60666650
60666651
60666652
60666653
60666654
60666655
60666656
60666657
60666658
60666659
60666660
60666661
60666662
60666663
60666664
60666665
60666666
60666667
60666668
60666669
606666610
606666611
606666612
606666613
606666614
606666615
606666616
606666617
606666618
606666619
606666620
606666621
606666622
606666623
606666624
606666625
606666626
606666627
606666628
606666629
606666630
606666631
606666632
606666633
606666634
606666635
606666636
606666637
606666638
606666639
606666640
606666641
606666642
606666643
606666644
606666645
606666646
606666647
606666648
606666649
606666650
606666651
606666652
606666653
606666654
606666655
606666656
606666657
606666658
606666659
606666660
606666661
606666662
606666663
606666664
606666665
606666666
606666667
606666668
606666669
6066666610
6066666611
6066666612
6066666613
6066666614
6066666615
6066666616
6066666617
6066666618
6066666619
6066666620
6066666621
6066666622
6066666623
6066666624
6066666625
6066666626
6066666627
6066666628
6066666629
6066666630
6066666631
6066666632
6066666633
6066666634
6066666635
6066666636
6066666637
6066666638
6066666639
6066666640
6066666641
6066666642
6066666643
6066666644
6066666645
6066666646
6066666647
6066666648
6066666649
6066666650
6066666651
6066666652
6066666653
6066666654
6066666655
6066666656
6066666657
6066666658
6066666659
6066666660
6066666661
6066666662
6066666663
6066666664
6066666665
6066666666
6066666667
6066666668
6066666669
60666666610
60666666611
60666666612
60666666613
60666666614
60666666615
60666666616
60666666617
60666666618
60666666619
60666666620
60666666621
60666666622
60666666623
60666666624
60666666625
60666666626
60666666627
60666666628
60666666629
60666666630
60666666631
60666666632
60666666633
60666666634
60666666635
60666666636
60666666637
60666666638
60666666639
60666666640
60666666641
60666666642
60666666643
60666666644
60666666645
60666666646
60666666647
60666666648
60666666649
60666666650
60666666651
60666666652
60666666653
60666666654
60666666655
60666666656
60666666657
60666666658
60666666659
60666666660
60666666661
60666666662
60666666663
60666666664
60666666665
60666666666
60666666667
60666666668
60666666669
606666666610
606666666611
606666666612
606666666613
606666666614
606666666615
606666666616
606666666617
606666666618
606666666619
606666666620
606666666621
606666666622
606666666623
606666666624
606666666625
606666666626
606666666627
606666666628
606666666629
606666666630
606666666631
606666666632
606666666633
606666666634
606666666635
606666666636
606666666637
606666666638
606666666639
606666666640
606666666641
606666666642
606666666643
606666666644
606666666645
606666666646
606666666647
606666666648
606666666649
606666666650
606666666651
606666666652
606666666653
606666666654
606666666655
606666666656
606666666657
606666666658
606666666659
606666666660
606666666661
606666666662
606666666663
606666666664
606666666665
606666666666
606666666667
606666666668
606666666669
6066666666610
6066666666611
6066666666612
6066666666613
6066666666614
6066666666615
6066666666616
6066666666617
6066666666618
6066666666619
6066666666620
6066666666621
6066666666622
6066666666623
6066666666624
6066666666625
6066666666626
6066666666627
6066666666628
6066666666629
6066666666630
6066666666631
6066666666632
6066666666633
6066666666634
6066666666635
6066666666636
6066666666637
6066666666638
6066666666639
6066666666640
6066666666641
6066666666642
6066666666643
6066666666644
6066666666645
6066666666646
6066666666647
6066666666648
6066666666649
6066666666650
6066666666651
6066666666652
6066666666653
6066666666654
6066666666655
6066666666656
6066666666657
6066666666658
6066666666659
6066666666660
6066666666661
6066666666662
6066666666663
6066666666664
6066666666665
6066666666666
6066666666667
6066666666668
6066666666669
60666666666610
60666666666611
60666666666612
60666666666613
60666666666614
60666666666615
60666666666616
60666666666617
60666666666618
60666666666619
60666666666620
60666666666621
60666666666622
60666666666623
60666666666624
60666666666625
60666666666626
60666666666627
60666666666628
60666666666629
60666666666630
60666666666631
60666666666632
60666666666633
60666666666634
60666666666635
60666666666636
60666666666637
60666666666638
60666666666639
60666666666640
60666666666641
60666666666642
60666666666643
60666666666644
60666666666645
60666666666646
60666666666647
60666666666648
60666666666649
60666666666650
60666666666651
60666666666652
60666666666653
60666666666654
60666666666655
60666666666656
60666666666657
60666666666658
60666666666659
60666666666660
60666666666661
60666666666662
60666666666663
60666666666664
60666666666665
60666666666666
60666666666667
60666666666668
60666666666669
606666666666610
606666666666611
606666666666612
606666666666613
606666666666614
606666666666615
606666666666616
606666666666617
606666666666618
606666666666619
606666666666620
606666666666621
606666666666622
606666666666623
606666666666624
606666666666625
606666666666626
606666666666627
606666666666628
606666666666629
606666666666630
606666666666631
606666666666632
606666666666633
606666666666634
606666666666635
606666666666636
60666